

郑州房地产市场周报

【2025年第42期】

(10月13日-10月19日)

目录



土地规划



楼市表现



新盘动态

核心结论

1 土地规划

近日，新发展楷林智慧广场原商业地块部分改规为住宅用地，规划为7栋25F/26F高层四代产品

2 楼市表现

本周大郑州新增2个项目预售前公示，释放525套，约7.34万m²

楼市表现双节后市场骤降严重，访交出现断崖式下降，环比下降57%，同比下降45%

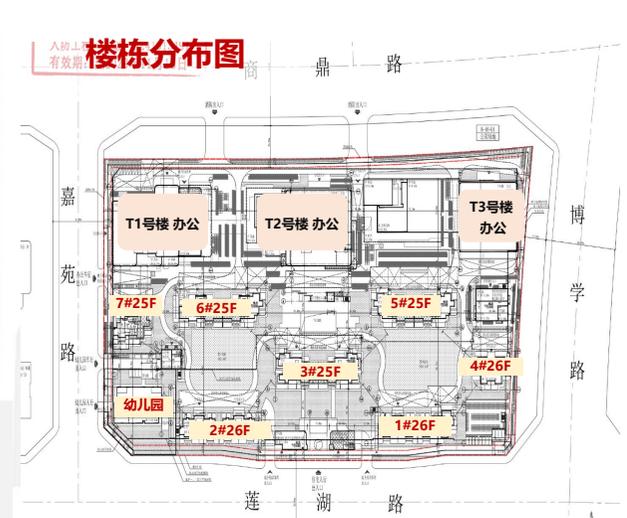
3 新盘动态

金水区越秀金水云启与管城区建中九樾云筑两个纯四代住宅项目入市，预计12月开售，加大改善市场竞争格局

1.1 土地规划一项目：郑东新区/新发展楷林智慧广场（商改住）

新发展楷林智慧广场原商业地块部分改规为住宅用地，项目位于郑东新区高铁东广场板块，占地90亩，容积率5.29，住宅规划为7栋25F/26F高层产品，四代产品；紧邻地铁东站，周边写字楼商业+胖东来（在建中）配套优势突出

地块信息：郑政东出(2018)17号(网)



2025年3月，中海中标 新发展楷林智慧广场项目住宅部分代建代销开发管理服务

使用权面积 (亩)	计容建面	用途	容积率	成交总价 (万元)
90.59	31.95	商服用地	< 6.3	83000
成交楼面价 (元/m²)	溢价率	买受人		成交时间
2593	0%	河南新发展楷林实业有限公司		2018.8.29

项目名称：		新发展楷林智慧广场（商改住）		
用地位置：	商鼎路南、博学路西B-46-02	用地类别：	商改住	
地上总建筑面积：	34.98万m²	计容建筑面积：	31.95万m²	
总建筑面积：	49.22万m²	容积率：	5.29	
其中	办公建筑面积：	34.9万m²	绿地率：	35%
	商业建筑面	1.6万m²	建筑密度：	39.99
	住宅建筑面积：	12.96万m²	总户数：	596
	配套面积：	0.5万m²	停车位：	3158



2.1 楼市表现—预售前：公示2个项目，释放525套，约7.34万m²

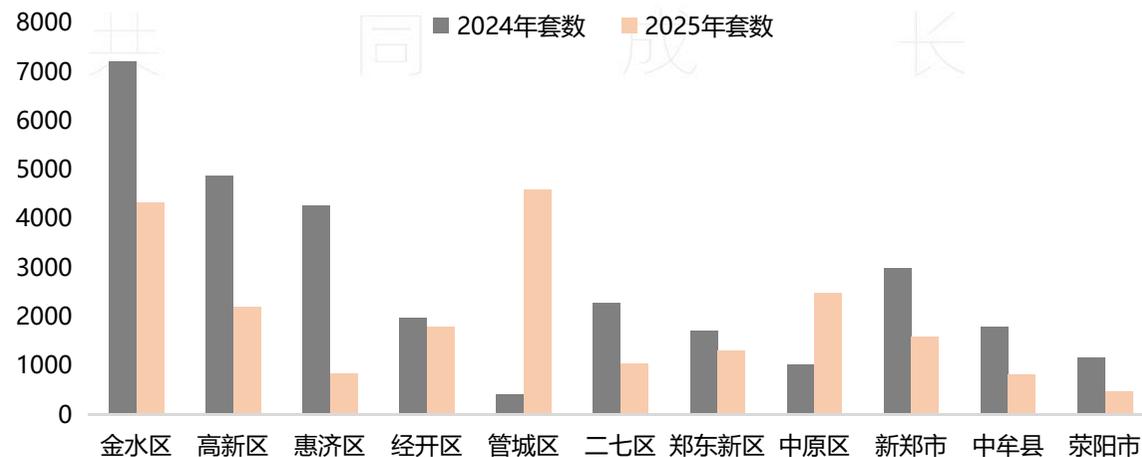
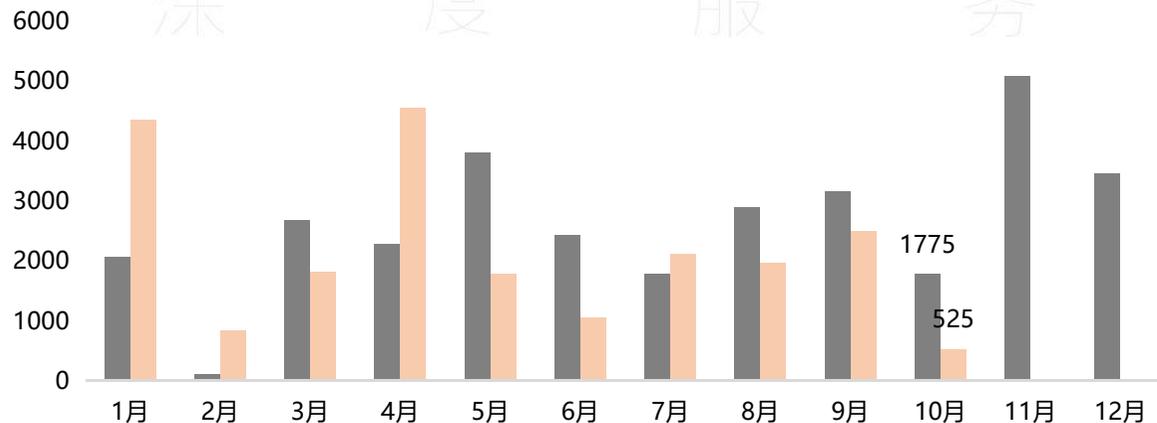
本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于惠济区招商揽阅，郑东新区金茂璞逸云湖，共计525套房源，约7.34万m²

区域	公示时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
惠济区	2025/10/14	招商揽阅	惠济板块	1#2#3#6#9#11#	482	6.47	高层122m ² -137m ² 洋房143m ² -168m ²	占地65亩，住宅建面11.42万m ² ，容积率2.49，规划12栋（其中9栋8-11F洋房及3栋28-33F高层）共767户	预计10月25日首开
郑东新区	2025/10/14	金茂璞逸云湖	龙湖南板块	11#15#	43	0.88	172/197/230/265/306m ² 五个面积段，洋房产品，四代住宅	占地64.9亩，住宅建面7.36万m ² ，容积率1.69，规划16栋5-8F纯洋房，共364户	待售
合计					525	7.34	/		

2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比 (预售前)

2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)

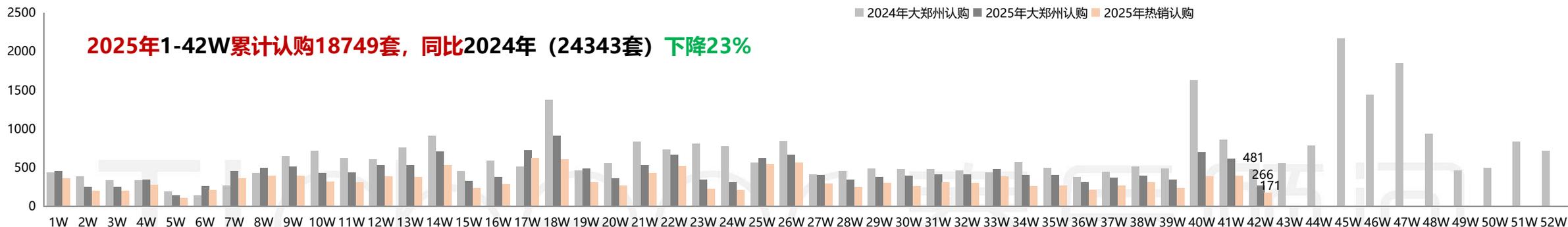
截止2025年10月累计预售21499套，同比2024年 (22950套) 下降-6%



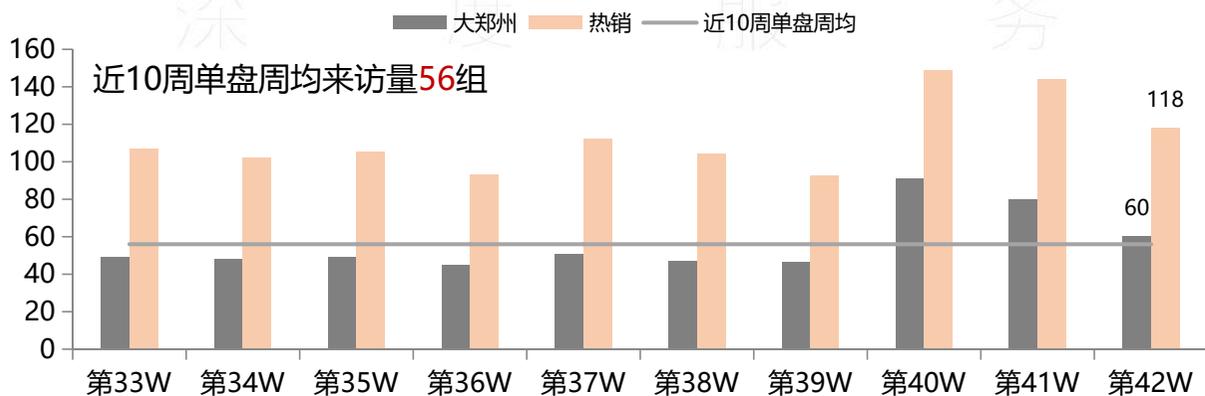
2.2 楼市表现—认购分析：双节后市场骤降严重，访交出现断崖式下降

双节后市场遇冷，认购总量266套，环比-57%，同比去年481套-45%，其中热销盘占总成交64%；
单盘周均来访60组，环比-25%，成交2.1套，环比-58%

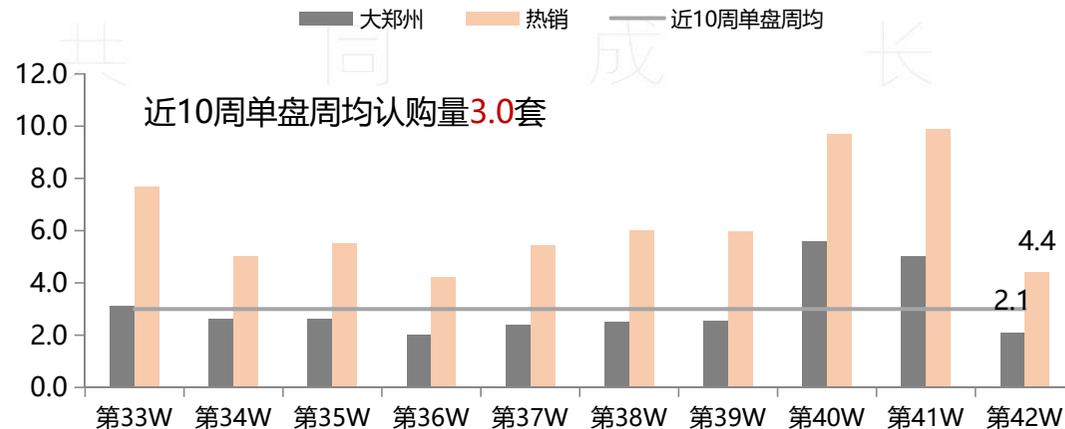
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量 (套) 走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：10月3周 (10.13-10.19)，大郑州实际监控在售项目158个；热销项目41个，区域包含市内八区+近郊四区 (中牟、新郑、荥阳、港区)

3.1 楼市表现—认购榜单：双节促销政策回收，市场进入调整期

本周市场销售TOP15项目共成交120套（上周338套）下降-65%，榜单门槛为6套；泉舜上城以14套占位榜首

2025年10月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/m²)	政策/分期(异动标红)	特价房	分销
1	泉舜上城	金水区	中心区板块	14	高评高贷+聚焦	毛坯13000-15500	三套小户型精装样板间开放； 可以高评高贷，首付1万签约；	59-64m²，精装均价9700-9900元/m²	渠道聚焦，3.6万/套
2	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	11	特价	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠1%	—	贝壳/58，分销2%，全民佣金1%
3	万科翠湾中城三期	惠济区	省体育中心板块	9	特价房+涨佣	均价14000-15500	限时优惠2%	工地开放专场特惠5套特价房 特价房11500-13500元/m²/起	贝壳/58，涨佣3跳3.5%
4	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	9	区位+产品	精装高层14000-17200	限时优惠2%	—	贝壳，佣金2%
5	亚星观樾	二七区	二七新城板块	9	产品	高层毛坯11400-13700	1万认筹享开盘98折	—	贝壳/58高层佣金2%
6	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	9	特价房	均价10500-13800	不限楼层；+1万送车位 分期情况：首付2万，剩余全贷款	特价房10066元/m²	贝壳，佣金6-8%
7	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	8	区位+产品	毛坯18000-22000	定房优惠2%	—	贝壳佣金2%
8	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	8	产品	精装均价47300 标准层均价45900	—	—	全民经纪人1%
9	华发峰景湾	经开区	滨河国际新城板块	7	性价比	高层10500-11500 小高12000-12500	—	—	分销贝壳独家，渠道佣金3%
10	正弘序	高新区	高新老城板块	6	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯)楼王20700-23000	开盘2%，签约1%	—	贝壳/58，佣金1.3%
11	通派龙湖中原颂開元	中原区	碧沙岗板块	6		高层毛坯20500 洋房毛坯26500	开盘95折优惠	—	分销贝壳，点位1%
12	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	6	性价比+现房	亚星九邸12800，学府印象11800起(精装)，祥泰苑3号楼洋房均价11000	房款+1万送10万家装礼包	—	九邸分销佣金3%，学府印象佣金4万
13	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	6	区位+产品	高层毛坯13800-15500	认购2%优惠	—	贝壳/58佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
14	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	6	产品+特价	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	每天3套一口价房源，特定房源限时额外97折，成交砸金蛋赢精美家电，成交送序CLUB游泳卡(价值1098元)成交送序CLUB私教课(价值1600元)	招商置业/58/贝壳/CPS分销佣金2%，全民经纪人佣金高层4万洋房6万	
15	城发和府	郑东新区	象湖板块	6	高佣+现房	高层均价10000 洋房标准层14000-15000	—	—	贝壳/58佣金4.5-6万
合计				120			—		

3.1 新盘动态—越秀金水云启，金水北纯四代住宅，最高得房率130%

2023年7月越秀底价摘得，占地56亩、容积率2.49、成交楼面价4700元/m²；地块原为金水区路砦城改安开混合用地，安置总建面3.86万m²；规划11栋24-26层高层+1所幼儿园；计划12月首开



开发商	郑州越武房地产开发有限公司
项目位置	宏康路（龙门路）南、香山路（洛阳路）西
项目概况	2023年7月越秀底价摘得，占地56亩、容积率2.49、建筑高度小于80米、成交楼面价4700元/m ² 。地块原为金水区路砦城改安开混合用地，安置总建面3.86万m ²
项目规划	规划11栋24-26层高层+1所幼儿园，无安置规划(据了解，安置部分已通过货币化解决)，此次户型暂未公示；200米门墙、约2000m ² 高定会所+800m ² 泛会所、中央车站、立体城市会客厅
交房标准	毛坯
项目产品	面积段108-129-149-189m ² ，总户数956户，综合得房率93%-130%
开盘时间	预计12月首开
交付时间	2027年
销售团队	自销

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m ²)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)
2023/7/26	郑政出[2023]12号(网)	住宅	56.39	>1.1, <3.5	13.16	12370	61847	1097	4700	61847	0%	1097	4700

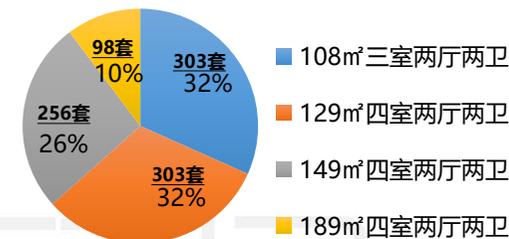
3.1 新盘动态—规划产品108-189 m²的三房/四房，综合得房率93-130%

面积段108-129-149-189m²，总户数956户，108/129m²三室和四室为产品主力，总占比64%
综合得房率93%-130%，其中108m²三室93%，129m²三室/四室115-127%，149m²四房120-122%，189m²四房130%



楼栋	单元	梯户	楼层	面积 (m ²)	户型	套数	分楼栋套数	占比
1#	1D	2T4	26F	108	三室两厅两卫	52	104	11%
				129	四室两厅两卫	52		
2#	1D	2T4	26F	108	三室两厅两卫	52	104	11%
				129	四室两厅两卫	52		
3#	1D	2T4	24F	108	三室两厅两卫	24	48	5%
				129	四室两厅两卫	24		
			25F	108	三室两厅两卫	25	50	5%
129	四室两厅两卫	25						
4#	1D	2T4	26F	108	三室两厅两卫	52	104	11%
				129	四室两厅两卫	52		
5#	1D	2T2	26F	189	四室两厅三卫	52	52	5%
6#	1D	2T2	26F	149	四室两厅三卫	52	52	5%
7#	1D	2T2	26F	149	四室两厅三卫	52	52	5%
8#	1D	2T2	25F	189	四室两厅三卫	46	46	5%
9#	1D	2T4	26F	108	三室两厅两卫	48	96	10%
				129	四室两厅两卫	48		
10#	2D	2T2	26F	149	四室两厅两卫	46	146	15%
				108	三室两厅两卫	50		
				129	四室两厅两卫	50		
11#	2D	2T2	26F	149	四室两厅三卫	102	102	11%
合计						956		100%

各面积段产品套数/占比



B-129m²三室两厅两卫 (端厅)



不计入产权面积

C-129m²四室两厅两卫 (南厅)



一半计入产权面积

149m²四室两厅三卫



189m²四室两厅三卫



3.1 新盘动态—中央车站、立体城市会客厅、约2000 m²高定会所+800 m²泛会所

外立面效果图



200米门墙 (62米大门)



立体城市会客厅



2000 m²高定会所+800 m²泛会所



中央车站



双下沉庭院



3.2 新盘动态—建中九樾云筑，管城区首个纯四代住宅，定位高端改善

2022年11月摘地，占地66亩，容积率2.49，成交楼面价4439元/㎡，地块位于管城区商都新城板块，规划13栋17F-18F小高层+1栋物业用房，目前筹备工作已全面启动，10月1日营销中心已对外开放，预计12月开盘



开发商	郑州市泰惠置业有限公司
项目位置	河南省郑州市管城回族区延庆路(豫二路)南、强国路(豫兴路)西
项目概况	占地66.24亩，总建筑面积16.21万方，容积率2.49
项目规划	规划13栋17F-18F小高层+1栋物业用房
交房标准	毛坯
项目产品	面积段137-181-216-256㎡，总户数575套，综合得房率得房率110%-130%
开盘时间	预计12月开盘
交付时间	待定
销售团队	自销

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/㎡)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)
2022年11月25日	郑政出(2022)50号(网)	城镇住宅	66.24	2.49	11.04	9802	49007	740	4439	49007	0%	740	4439

3.2 新盘动态—规划137 m²三房与180-256 m²四房，综合得房率110-130%

整体面积偏大，产品定位高端改善，规划137-180-216-256m²，总户数575户，180m²四房为主力产品，总占比50%，其次为137m²三房与216m²四房，分别占23%、21%，以及少量256m²四房产品



楼栋1	单元	梯户	楼层	面积 (m ²)	户型	套数	占比
1#	2D	2T2	18F	180	四室三卫	34	6%
				137	三室两卫	34	6%
2#	1D	2T2	17F	180	四室三卫	17	3%
				216	四室三卫	17	3%
4#	1D	2T2	17F	180	四室三卫	34	6%
				180	四室三卫	34	6%
5#	2D	2T2	17F	180	四室三卫	34	6%
				137	三室两卫	34	6%
6#	1D	2T2	17F	216	四室三卫	34	6%
				256	四室三卫	34	6%
7#	1D	2T2	17F	216	四室三卫	34	6%
				216	四室三卫	34	6%
8#	1D	2T2	17F	180	四室三卫	32	6%
				137	三室两卫	31	5%
10#	1D	2T2	17F	180	四室三卫	34	6%
				180	四室三卫	34	6%
11#	1D	2T2	17F	180	四室三卫	17	3%
				216	四室三卫	17	3%
12#	1D	2T2	17F	180	四室三卫	16	3%
				216	四室三卫	16	3%
13#	1D	2T2	17F	180	四室三卫	36	6%
				137	三室两卫	36	6%
合计						575	100%

137m²三室两厅两卫

A 云悦 137 M²
建筑面积约



180m²四室两厅三卫

B 云舒 180 M²
建筑面积约



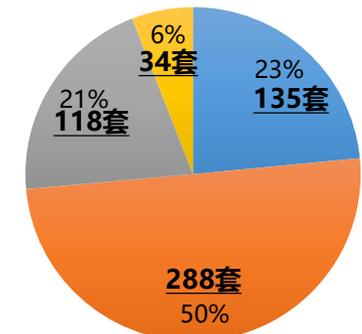
216m²四室两厅三卫

C 云颂 216 M²
建筑面积约

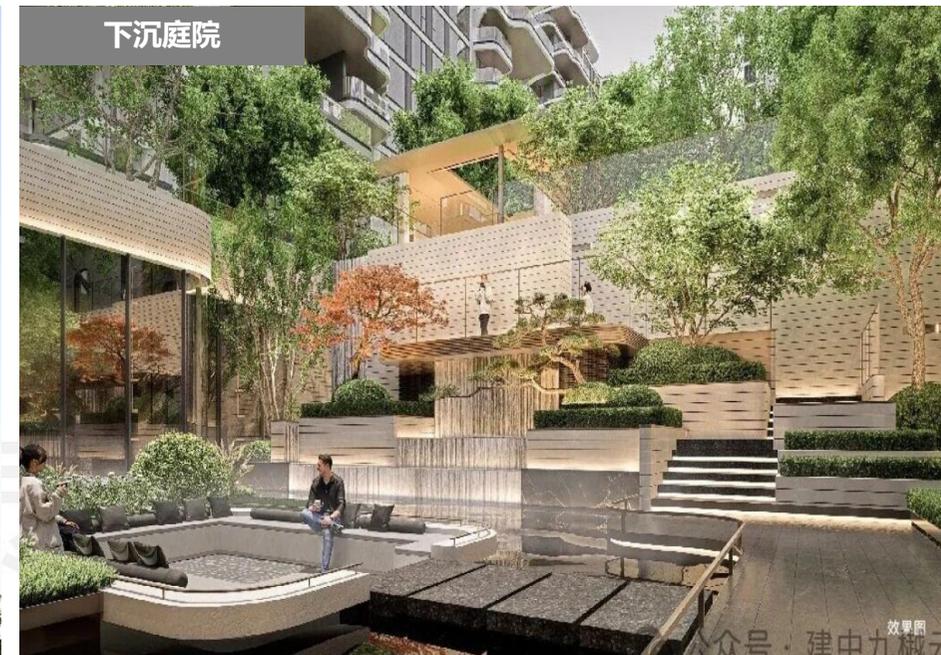


各面积段产品套数/占比

■ 137m²三室两厅两卫 ■ 180m²四室两厅三卫
■ 216m²四室两厅三卫 ■ 256m²四室两厅三卫



3.2 新盘动态—酒店式归家大堂+下沉庭院+约1100 m²艺术式酒店会所



会所涵盖会客厅、音影室、棋牌室、茶室、儿童活动区、莫奈书吧、健身房、瑜伽室、私教室等九大功能场景



重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰顾问-市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

THANKS!
感谢观看!



泰小辰 :19937764728
13653868757

